



## Ziraat GYO A.Ş.

Gayrimenkul  
Değerleme  
Raporu

18 Adet Bağımsız Bölüm

Sarıyer / İstanbul

2020REV613 / 18.12.2020

DOĞUSCAN  
IGDIR



Bu rapor  
21989702084 kimlik  
numaralı  
DOĞUSCAN İGDIR  
tarafından elektronik  
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 22/12/2020 17:  
32

OZAN  
KOLCUOĞLU



Bu rapor  
13289431854 kimlik  
numaralı OZAN  
KOLCUOĞLU  
tarafından elektronik  
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 22/12/2020 17:  
51

Ziraat GYO A.Ş.

Sahrayıcedit Mahallesi Atatürk Caddesi No: 48 Kat: 8-9 Kozyatağı/İstanbul

Sayın Gökhan USTA,

Talebiniz doğrultusunda Maslak Ayazağa'da konumlu olan "18 adet bağımsız bölüm"ün pazar değerine yönelik 2020REV613 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 8.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 15.027,20 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	18.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	152.225.000.-TL	Yüzeilikkimilyonikiyüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	179.625.500.-TL	Yüzyetmişdokuzmilyonaltıyüzyirmibeşbinbeşyüz.-TL
Pazar Değeri (USD)*	19.603.992.-USD	Ondokuzmilyonaltıyüzyüçbindokuzyüzdoksaniki.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	718.300.-TL	Yediyüzonsekizbinüçyüz.-TL
Pazar Kirası (USD)*	92.504.-USD	Doksanikibinbeşyüzdört.-USD

\*17.12.2020 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 7,7510 TL, 1 USD Satış: 7,7650 TL olarak kabul edilmiştir.

\*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 06.11.2020 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirlenen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden  
Buket ALTINEL

Doğuşcan İĞDIR  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti .....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri .....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi .....	35
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	38
SWOT Analizi .....	42
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	44
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	57
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç .....	59
Ekler .....	62



**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	SPK	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	İlgili gayrimenkullerin yıl sonu değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi B Blok No: 39 / C Blok No: 41 Sarıyer / İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10 ada 7 parsel, B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler ve C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.000 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret TAKS: 0,40 KAKS: 2,30	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 18 (B ve C Blok toplam)	Yapım yılı: 1986 (Yapı ruhsatına göre)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Asansör Kapasitesi: 3 şahıs asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis, Büro	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	15.027,20 m <sup>2</sup>
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	13.524,48 m <sup>2</sup>
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	12.021,76 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	12.021,76 m <sup>2</sup>
	Ofis Satılabilir Alanı	12.021,76 m <sup>2</sup>



FINANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,6 Yıl
OFİS BİRİM DEĞERİ	12.300-14.150 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	18.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	152.225.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	179.625.500.-TL

## **BÖLÜM 1**

**RAPOR,  
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Ziraat GYO A.Ş. için şirketimiz tarafından 18.12.2020 tarihinde, 2020REV613 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa mahallesi, 10 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler ile C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin 01.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu dur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; gayrimenkullerin yıl sonu değerlemesine esas olması amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Buket ALTINEL yardım etmiştir. Raporu yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.11.2020 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 18.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 06.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa mahallesi, 10 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler ile C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin 18.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	16.08.2013	2013A635	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	96.440.000
<b>Rapor 2</b>	24.02.2016	2016REV65	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	126.300.000
<b>Rapor 3</b>	30.12.2016	2016A981	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	127.380.000

### 1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokağı No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Sahrayıcedit Mahallesi Atatürk Caddesi No: 48 Kat: 8-9 kat Kozyatağı/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYC A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**



## Bölüm 2

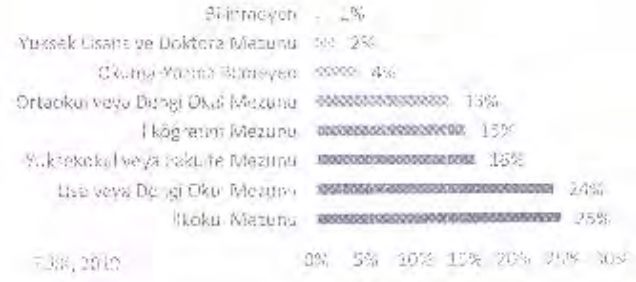
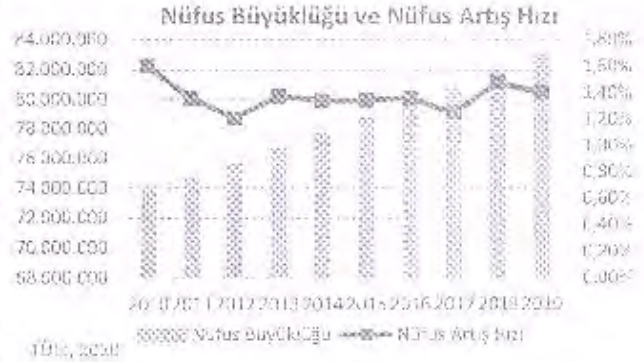
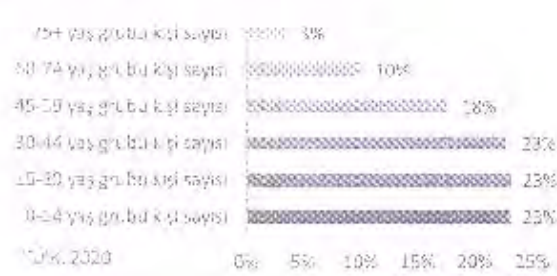
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

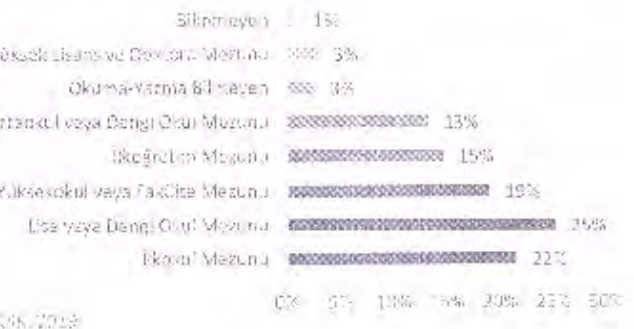
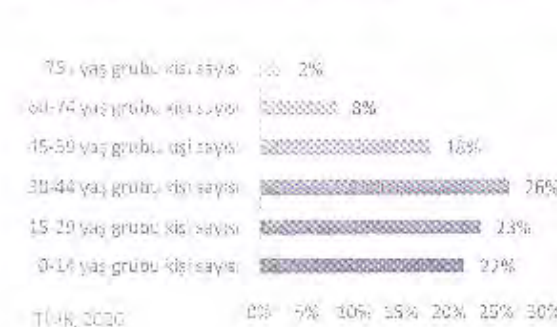
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### İstanbul

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

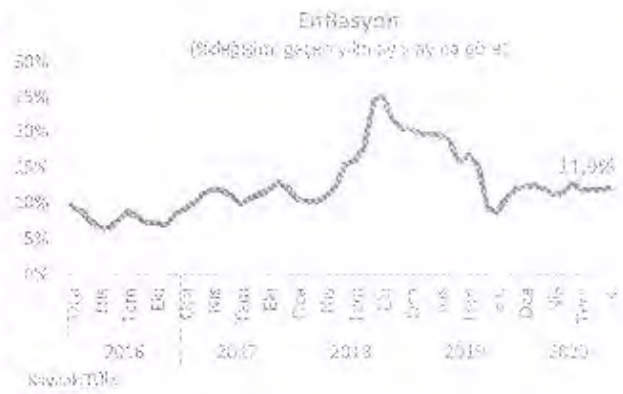
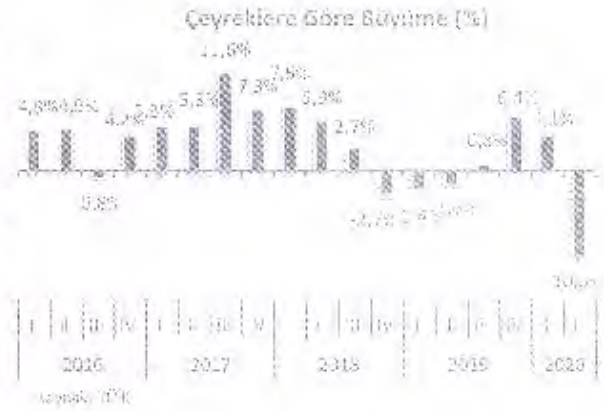
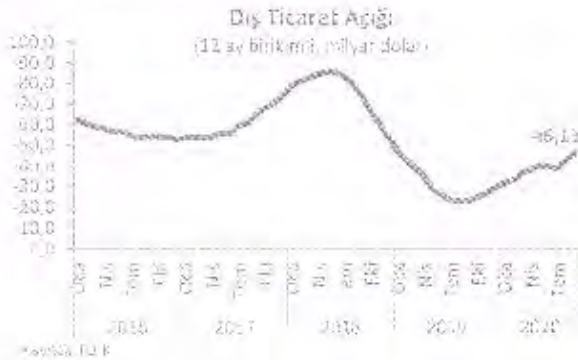




## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2020 yılı ikinci çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış GSYH bir önceki döneme kıyasla %11,0 daralırken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH ise yıllık bazda %10,0 küçülmüştür. Harcamalar yönünden daralma genele yayılırken üretim tarafında ise az sayıda sektörün büyüme kaydedebildiği görülmüştür. İkinci çeyrekteki daralmanın ardından, temmuz ve ağustos aylarına yönelik öncü veriler ekonominin yeniden büyümeye başladığına işaret etse de son dönemde destekleyici likidite adımlarının geri çekilmesi ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın son çeyrekte yurtiçi talebi sınırlayabileceği düşünülmektedir.

Ekim ayında tüketici fiyatları endeksi bir önceki aya göre %2,1 artarken, yıllık enflasyon Eylül'deki %11,7'den %11,9'a yükselmiştir. Ekim'de hizmet grubunda fiyat artışları görece sınırlı kalırken, mal fiyatlarında döviz kurlarındaki yükselişin ve mevsimsel fiyat ayarlamalarının etkisi görülmüştür. Bununla birlikte, maliyetlerdeki yüksek artış ve yüksek gıda enflasyonu, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil riskleri desteklemektedir. Bunun da kısa vadede enflasyonda bir miktar daha yükselişe yol açabileceği düşünülmektedir.



Eylül ayında ihracat yeniden artışa geçerken, ithalatta artış sürmüştür. Temmuz ve ağustos aylarında daralan ihracat 2020 yılı eylül ayında geçen yılın aynı dönemine göre %4,7 artışla 16,0 milyar dolara çıkarken, ithalat aynı dönemde %23,0 artışla 20,8 milyar dolara yükselmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise eylül ayında ihracat bir önceki aya göre %6,7 artarken, ithalat %0,4 gerilemiştir. Eylül ayı verilerinin detayları likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	M.Ayazağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Şişli Büyükdere Maslak Deresi
Ada No	10
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kagir 3 Blok İşhanı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.000,00 m <sup>2</sup>

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Arsa Payı	Malik / Hisse
B	Zemin	1	Büro	429 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	Zemin	2	Büro	443 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	1	3	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	2	4	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	3	5	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	4	6	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	5	7	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	6	8	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	7	9	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	Zemin	1	Büro	429 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	Zemin	2	Büro	443 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	1	3	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	2	4	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	3	5	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	4	6	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	5	7	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	6	8	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	7	9	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Sarıyer Tapu Müdürlüğünden alınan 19.11.2020 tarih, saat 13:09-13:11 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### Tüm bağımsız bölümler için müştereken:

##### Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 08.04.1977







TAŞINMAZ SERHİT TAPU KAYDI AKAHİ Mülkiyet Detay - SERHİT			
Zarflı Tipi	14.000000	Ada No	107
Zarflı No	200000	Ada No	107.0000
Daire	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Kayıt No	500000	Ada No	107.00000000
Makale / Kayıt No	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Merkezi	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Çift / Kayıt No	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Kayıt Durumu	Aktif		

TAŞINMAZ SERHİT DEYAN / İRTİFAK			
SERHİT	Ada No	Ada No	Ada No
Değer	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Değer	107A0000000000	Ada No	107.00000000

EKLENTİ BİLGİLERİ			
SERHİT	Ada No	Ada No	Ada No
Değer	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Değer	107A0000000000	Ada No	107.00000000

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Mülkiyet No	Mülkiyet	Değer	Ada No
107A0000000000	107A0000000000	107.00000000	107.00000000
107A0000000000	107A0000000000	107.00000000	107.00000000

\* Teşhis edilen ipotek ve yükümlülükler için ayrıntılı ayrıntı bilgileri için...

İmza: [İmza]

TAŞINMAZ SERHİT TAPU KAYDI AKAHİ Mülkiyet Detay - SERHİT			
Zarflı Tipi	14.000000	Ada No	107
Zarflı No	200000	Ada No	107.0000
Daire	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Kayıt No	500000	Ada No	107.00000000
Makale / Kayıt No	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Merkezi	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Çift / Kayıt No	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Kayıt Durumu	Aktif		

TAŞINMAZ SERHİT DEYAN / İRTİFAK			
SERHİT	Ada No	Ada No	Ada No
Değer	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Değer	107A0000000000	Ada No	107.00000000

EKLENTİ BİLGİLERİ			
SERHİT	Ada No	Ada No	Ada No
Değer	107A0000000000	Ada No	107.00000000
Değer	107A0000000000	Ada No	107.00000000

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Mülkiyet No	Mülkiyet	Değer	Ada No
107A0000000000	107A0000000000	107.00000000	107.00000000
107A0000000000	107A0000000000	107.00000000	107.00000000

\* Teşhis edilen ipotek ve yükümlülükler için ayrıntılı ayrıntı bilgileri için...

İmza: [İmza]















TASINHAZA AİT TAPU KAYDI (Aidat Markaları Değişikliği) SİB-5070			
Zemin Tipi	YATKINLIK	Aidat Türü	107
Zemin No	1000000	Yatırım	1000000
B. İler	YATKINLIK	Aidat Türü	1000000
Katman Adı	YATKINLIK	Aidat Türü	1000000
Mülkiyet Kayıtları	YATKINLIK	Aidat Türü	1000000
Mesul	YATKINLIK	Aidat Türü	1000000
Çi. Sayısı No	1000000	Aidat Türü	1000000
Kayıt Durumu	Aktif		

TASINHAZA SERHİ / BEYAN / İHTİŞAK			
SERHİ	Analiz	Marka / Tarih	Tarih / Tutar
Beyan	YATKINLIK		
SERHİ	YATKINLIK		1000000

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sıra No	Tip	Tutar	Tarih / Tutar
1	Yatırım	1000000	1000000

MÜHÜRLE İMZA			
Sıra No	Marka	Miktar / Tutar	Tarih / Tutar
1	YATKINLIK	1000000	1000000

\* Tutar edilen araba ve benzeri araç elektronik imza ile imzalanmıştır.

TASINHAZA AİT TAPU KAYDI (Aidat Markaları Değişikliği) SİB-5070			
Zemin Tipi	YATKINLIK	Aidat Türü	107
Zemin No	1000000	Yatırım	1000000
B. İler	YATKINLIK	Aidat Türü	1000000
Katman Adı	YATKINLIK	Aidat Türü	1000000
Mülkiyet Kayıtları	YATKINLIK	Aidat Türü	1000000
Mesul	YATKINLIK	Aidat Türü	1000000
Çi. Sayısı No	1000000	Aidat Türü	1000000
Kayıt Durumu	Aktif		

TASINHAZA SERHİ / BEYAN / İHTİŞAK			
SERHİ	Analiz	Marka / Tarih	Tarih / Tutar
Beyan	YATKINLIK		
SERHİ	YATKINLIK		1000000

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sıra No	Tip	Tutar	Tarih / Tutar
1	Yatırım	1000000	1000000

MÜHÜRLE İMZA			
Sıra No	Marka	Miktar / Tutar	Tarih / Tutar
1	YATKINLIK	1000000	1000000

\* Tutar edilen araba ve benzeri araç elektronik imza ile imzalanmıştır.











TASINMAZ SAĞ TAPU KAYITLI Mahalle İmza Beyanı - SHI ver 1			
Zemin Tipi	1	Kağız/İmza	Adres No
Tapu No	1	240/004	Yapılaşma
İlçe	1	Kocaeli/Şile	As. Tap. No/Ş. No
Konut No	1	10000000	Kağıt No/Ş. No
Mahalle/Kay. No	1	10000000	Yapılaşma No/Ş. No
Notlar	1	10000000	As. Tap. No/Ş. No
Çuk. Sayı/No	1	10000000	Notlar/Ş. No
Kayıt Durumu	1	10000000	

TASINMAZ SİGİT / REYAN / İRTİFAK			
SHI	Adres No	Şirket / İşletme	Yapılaşma / Tapu No
10000000	10000000	10000000	10000000
Notlar	10000000		

EKİLENTİ BİLGİLERİ			
Sigorta No	Yapı	Tarife	Şirket / İşletme
10000000	10000000	10000000	10000000

KULLANICI BİLGİLERİ					
Sigorta No	İşletme	Adres No	Yapılaşma / Tapu No	Sigorta No	Şirket / İşletme
10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000

\* Tapu bilgileri yerleri ve tapu bilgileri elektronik ortamda tutulmaktadır.

TASINMAZ SAĞ TAPU KAYITLI Mahalle İmza Beyanı - SHI ver 1			
Zemin Tipi	1	Kağız/İmza	Adres No
Tapu No	1	240/004	Yapılaşma
İlçe	1	Kocaeli/Şile	As. Tap. No/Ş. No
Konut No	1	10000000	Kağıt No/Ş. No
Mahalle/Kay. No	1	10000000	Yapılaşma No/Ş. No
Notlar	1	10000000	As. Tap. No/Ş. No
Çuk. Sayı/No	1	10000000	Notlar/Ş. No
Kayıt Durumu	1	10000000	

TASINMAZ SİGİT / REYAN / İRTİFAK			
SHI	Adres No	Şirket / İşletme	Yapılaşma / Tapu No
10000000	10000000	10000000	10000000
Notlar	10000000		

EKİLENTİ BİLGİLERİ			
Sigorta No	Yapı	Tarife	Şirket / İşletme
10000000	10000000	10000000	10000000

KULLANICI BİLGİLERİ					
Sigorta No	İşletme	Adres No	Yapılaşma / Tapu No	Sigorta No	Şirket / İşletme
10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000

\* Tapu bilgileri yerleri ve tapu bilgileri elektronik ortamda tutulmaktadır.



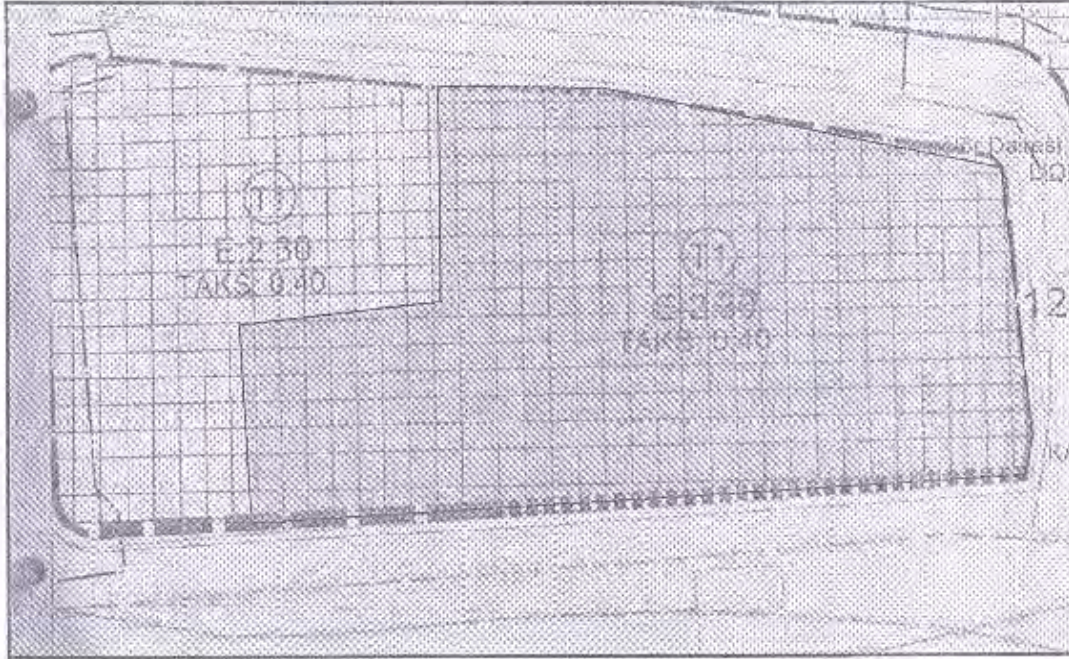




- TAKS: 0,40

#### Plan Notları

- Ticaret alanlarında ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve planda verilen yapılaşma şartlarına uyulması kaydı ile özel eğitim ve katlı otoparklar yapılabilir.
- Planlama alanında eğimden dolayı çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir, emsale dahildir. 1. bodrum kat dışında kalan bodrum katlar da iskan edilebilir alan yer almaz. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.
- Emsal verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.
- Konut ve ticaret alanlarında açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Belirtilmeyen hususlarda 13.04.2013 tt'li 1/5000ölçekli şişli-maslak nazım imar planı, plan notları ile 3194 sayılı İmar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'li İmar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planda yer alan konut ve ticaret alanlarında çekme mesafeleri ve taks değerine uyulması koşulu ile yapı yüksekliği silüetle ilgili getirilen yükseklik kararlarına ve hava mania hattı kriterlerine göre belirlenecektir.







T.C.  
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 24635398-1012-E.6100 / 74958  
Konu : İmar Durumu

30/12/2019

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Sarıyericeği Mah. Atatürk Cad. Sokak Kapi 4S Daire 9998  
Kadıköy/İSTANBUL

İlgili : 13/12/2019 tarih ve 10180 sayılı dilekçemiz

İlgili dilekçe ile, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10 Ada, 7 Parsel sayılı yere ait taşınmazın İmar durumu hakkında bilgi istenmektedir.

Söz konusu parsel, 17.01.2015 tasdik tarihli 14000 ölçekli Mavi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'na, TAKS: 0.40, RAKS: 2.30 yapılarına karşılığında "T1" ile gösterilen "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Sevgi ATAJAY  
Belediye Başkanı  
Teknik Başkan Yardımcısı

30/12/2019 - Raporör  
30/12/2019 - Birim Sorumlusu  
30/12/2019 - İmar ve Şeh. Md.

: Türkan GÜNEŞ TUTAL  
: Ömer TAYFUR  
: Mahmut ALIKAYA

*Belgenin aslını elden teslim edilmiştir.*

*31.12.2019*

*Belgeyi Alan Kişi*

*[İmza]*

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.  
E-İmza Kuruluşu Adres: Bursa Belediyesi Sarıyer İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü

[0.5903518]

İmza Sahibi: Sarıyer Belediyesi - İmar Müdürlüğü  
Ticaret Sicil No: 294177  
E-Posta: [imar@sarier.bel.tr](mailto:imar@sarier.bel.tr)  
Ticari Sicil No: 294177 - Kayıt No: ...  
İmza Sahibi: Sarıyer Belediyesi





### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 13.04.2013 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli "Sarıyer – Maslak Nazım İmar Planı" kapsamında kalmakta iken taşınmazların da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 2,30 yapılaşma koşullarına sahiptir.

### 3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Sarıyer Belediyesi'nde 18.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	26.12.1974	Bile	24.256	Yeni Yapı	Tüm Bloklar (A-B-C)
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.09.1986	86/7-59	25.170	Yeni Yapı	Tüm Bloklar (A-B-C) (Ruhsat ve izin belgesi birlikte düzenlenmiştir.)

### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanuna tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

### 3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 26.12.1974 tarihli "Mimari Proje" ve 09.09.1986 tarih, 86/7-59 no.lu "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı B Blok için 15.11.2019 tarih ve M2934EF616801 numarası ile, C Blok için 15.11.2019 tarih ve M29342775A41D numarası ile alınmış C enerji performans sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.











## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

### MEKANİK SİSTEMLER

Değerlendirilen Alan Adı: **11**

Isıtma Sistemleri:	1	1	
Sıvı Isıtma Sistemleri:	1	1	Isıtma
Sıvı Isıtma Tipi:	Isıtma	Isıtma	Standart Isıtma
Sıvı Isıtma (Isıtma Tipi):	1	1	1
Isıtma Tipi:	Isıtma	Isıtma	Isıtma
Isıtma Enerjisi Kaynağı:			Isıtma

Isıtma Sistemleri:	1	Isıtma Sistemleri:	1
Sıvı Isıtma Sistemleri:	Isıtma	Sıvı Isıtma Sistemleri:	Isıtma
Sıvı Isıtma Tipi:	Isıtma	Sıvı Isıtma Tipi:	Isıtma
Sıvı Isıtma (Isıtma Tipi):	1	Sıvı Isıtma (Isıtma Tipi):	1

Isıtma Sistemleri:	1	Isıtma Sistemleri:	1
Sıvı Isıtma Sistemleri:	Isıtma	Sıvı Isıtma Sistemleri:	Isıtma
Sıvı Isıtma Tipi:	Isıtma	Sıvı Isıtma Tipi:	Isıtma
Sıvı Isıtma (Isıtma Tipi):	1	Sıvı Isıtma (Isıtma Tipi):	1

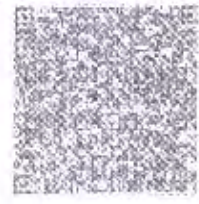
Isıtma Sistemleri:	1	Isıtma Sistemleri:	1
Sıvı Isıtma Sistemleri:	Isıtma	Sıvı Isıtma Sistemleri:	Isıtma
Sıvı Isıtma Tipi:	Isıtma	Sıvı Isıtma Tipi:	Isıtma
Sıvı Isıtma (Isıtma Tipi):	1	Sıvı Isıtma (Isıtma Tipi):	1

### DAVEYBELER LAJOKLARININ

www.tsrb.gov.tr

Alan Adı	Alan Adı	Alan Adı
Alan Adı	Alan Adı	Alan Adı
Alan Adı	Alan Adı	Alan Adı
Alan Adı	Alan Adı	Alan Adı

**BEST ENERJİ YÖNETİMİ**  
www.bestenerji.com.tr  
0212 250 00 00  
0212 250 00 00  
0212 250 00 00

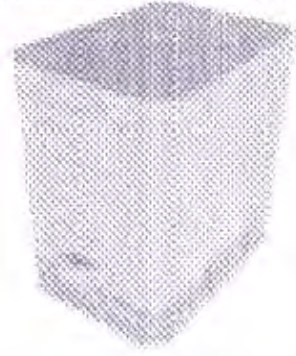




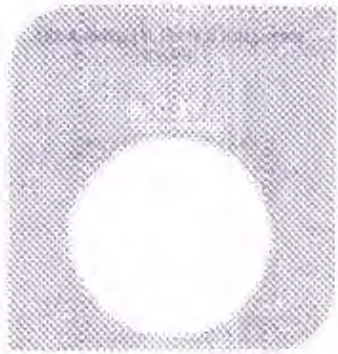


## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bilgi		Tarih		Enerji Bilgisi	
Ad:	Yeni Akademi	Yazdırma Tarihi:	15.11.2019	Yazdırma Saati:	05:51:3039
Yazdırma Yeri:	ANKARA	Yazdırma Yeri:		Yazdırma Yeri:	
Yazdırma Tarihi:	15/11/2019	Yazdırma Saati:	05	Yazdırma Saati:	05
Yazdırma Yeri:	ANKARA	Yazdırma Yeri:		Yazdırma Yeri:	
Yazdırma Tarihi:	15/11/2019	Yazdırma Saati:	05	Yazdırma Saati:	05
Yazdırma Yeri:	ANKARA	Yazdırma Yeri:		Yazdırma Yeri:	
Yazdırma Tarihi:	15/11/2019	Yazdırma Saati:	05	Yazdırma Saati:	05
Yazdırma Yeri:	ANKARA	Yazdırma Yeri:		Yazdırma Yeri:	



Belgeyi hazırlayan kurum: ENERJİ YÖNETİMİ VE İZLENİMİ A.Ş.



SINIF	1000 LİTRELİ YIKAMA		1000 LİTRELİ YIKAMA		SINIF
	Yazdırma Tarihi	Yazdırma Saati	Yazdırma Tarihi	Yazdırma Saati	
A	00:00:00	00:00	00:00	00:00	A
B	00:00:00	00:00	00:00	00:00	B
C	00:00:00	00:00	00:00	00:00	C
D	00:00:00	00:00	00:00	00:00	D
E	00:00:00	00:00	00:00	00:00	E
F	00:00:00	00:00	00:00	00:00	F
G	00:00:00	00:00	00:00	00:00	G
H	00:00:00	00:00	00:00	00:00	H
I	00:00:00	00:00	00:00	00:00	I

Bilgi		Enerji Bilgisi		QR Kodu
Yazdırma Tarihi:	15/11/2019	Yazdırma Tarihi:	15/11/2019	
Yazdırma Saati:	05:51:3039	Yazdırma Saati:	05:51:3039	
Yazdırma Yeri:	ANKARA	Yazdırma Yeri:	ANKARA	

Yazdırma Tarihi: 15/11/2019  
Yazdırma Saati: 05:51:3039  
Yazdırma Yeri: ANKARA

Yazdırma Tarihi: 15/11/2019  
Yazdırma Saati: 05:51:3039  
Yazdırma Yeri: ANKARA

Yazdırma Tarihi: 15/11/2019  
Yazdırma Saati: 05:51:3039  
Yazdırma Yeri: ANKARA













3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hisfat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu çalışma proje değerlendirme çalışması olmayıp kat mülkiyetli binada yer alan bağımsız bölümler için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**



## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

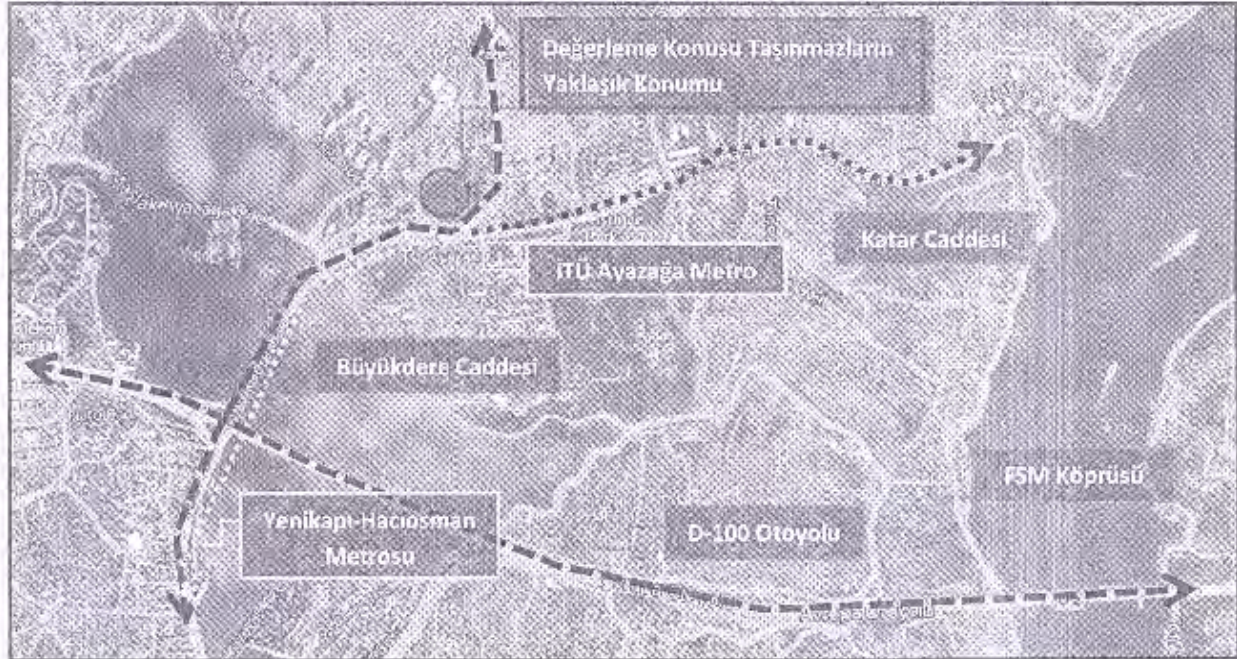
**Gayrimenkulün açık adresi:** Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi B Blok No: 39 / C Blok No: 41 Sarıyer/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar Sarıyer ilçesinde yer almaktadır. Sarıyer ilçesi, güneyden Beşiktaş ve Kağıthane, batıdan Eyüpsultan, doğudan İstanbul Boğazi ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. İlçenin 2019 yılı sonunda açıklanan ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 347.214 kişidir.

Taşınmazlar Sarıyer ilçesinin Maslak mahallesinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin yakın ve komşu parsellerinde A+ plaza ve iş merkezleri bulunmaktadır.

Ana taşınmazlar, Maslak – Beşiktaş ulaşım hattını taşıyan Büyükdere Caddesi üzerinde, Beşiktaş'a gidiş yönünde yolun sağında ve yola cepheli konumlu olup görünebilirliği oldukça yüksektir. Taşınmaz TEM Otoyolu – Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın konumlu olup, D-100 Karayolu – Boğaziçi Köprüsü'ne kolay ulaşım mesafesindedir.

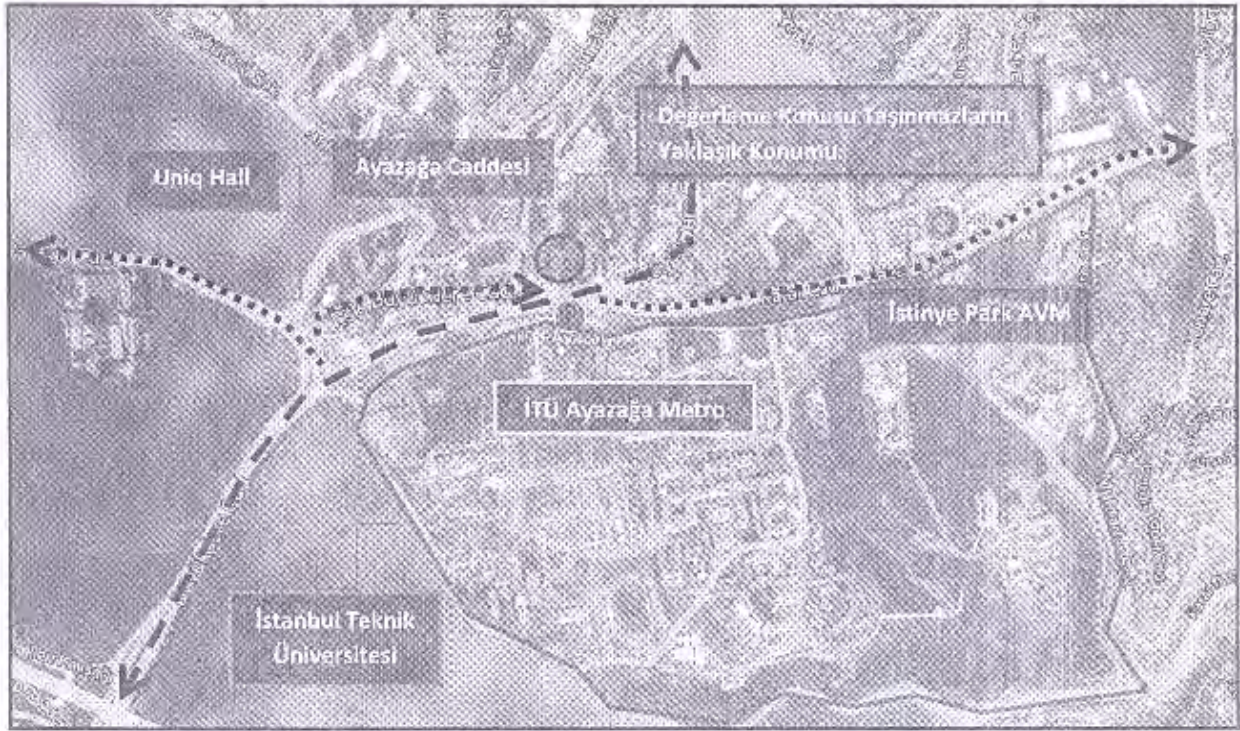
Konu gayrimenkullere özel araç ile ulaşım oldukça kolay sağlanabilmekte olup taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkullerin reklam kabiliyeti de oldukça yüksektir.



Taşınmazların bulunduğu mevkide çok sayıda benzer yapıda iş ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bunlardan bazıları Uniç Hall, ING Bank Genel Müdürlüğü, Burgan Bank Genel Müdürlüğü ve Otel Steigenberger İstanbul Maslak binalarıdır. Ayrıca İstinye Park, İstanbul Teknik Üniversitesi kampüsü ve Atatürk Oto Sanayi Sitesi değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlanmaktadır.

Taşınmazlar, Yenikapı-Hacıosman metro hattı üzerinde yer alan İTÜ Ayazağa İstasyonunun plaza ar çıkışında yer almaktadır. Ayrıca Büyükdere caddesi üzerinde yer alan otobüs duraklarına yürüme mesafesinde olup, cepheli olduğu caddo minibüs güzergahında yer almaktadır.





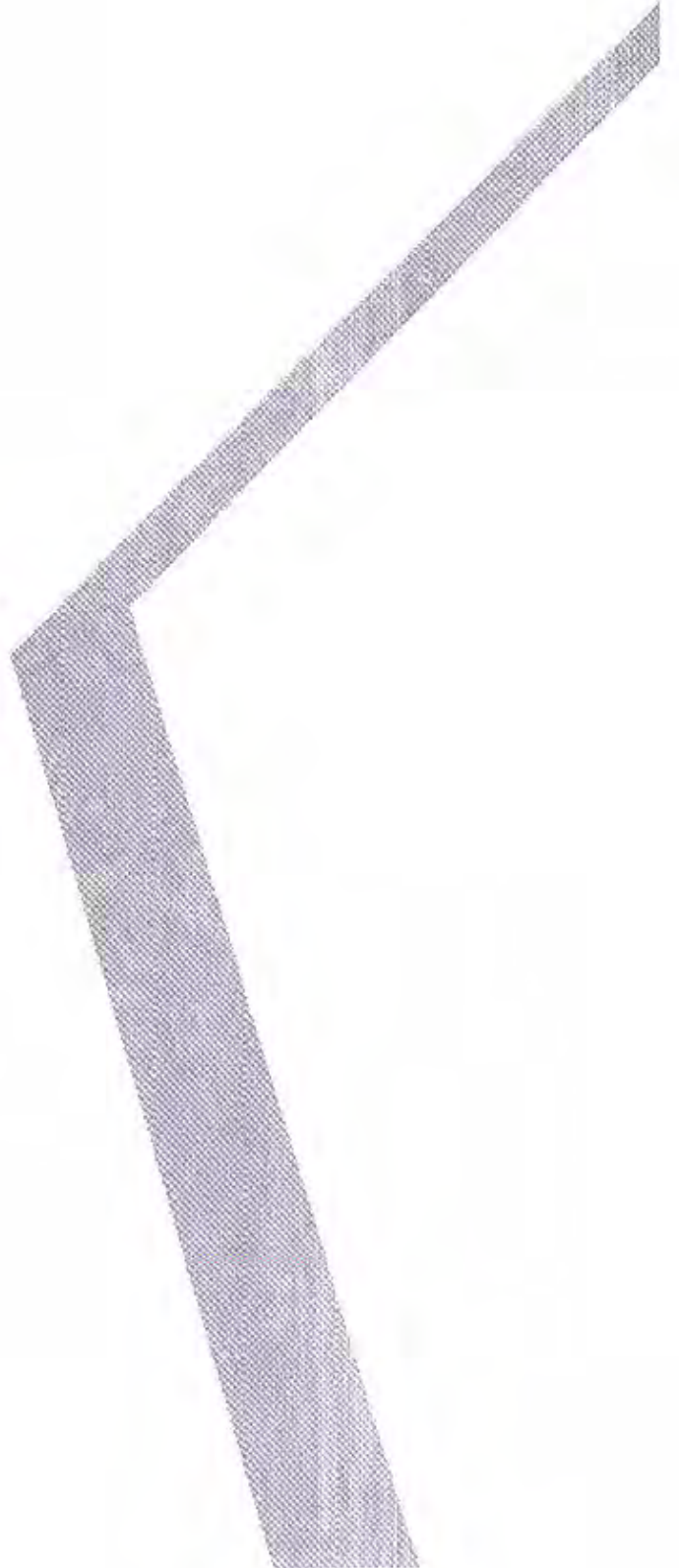
#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (→)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	6,4 km
Zincirlikuyu	5,6 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9,1 km
İstanbul Havalimanı	34 km
Sabina Gökçen Havalimanı	44 km



## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**





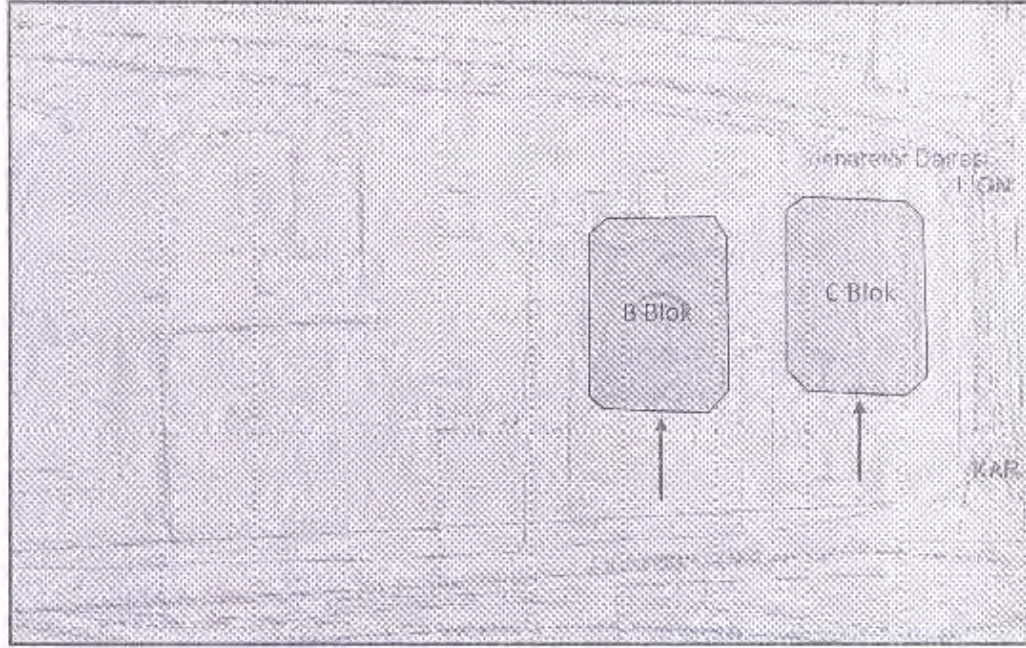
## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa mahallesi, Şişli Büyükdere Maslak Deresi mevkii, 2 pafta, 10 ada, 7 no'lu parsel üzerinde yer alan B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projelerinde ve tapu kaydında büro olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 10 ada 7 parsel no.lu ana taşınmaz 8.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır ve parsel üzerinde A, B ve C olmak üzere birbirine özdeş olarak inşa edilmiş 3 adet blok bulunmaktadır. A blokta yer alan bağımsız bölümler değerlendirme çalışması kapsamı dışındadır. Değerleme konusu taşınmazlar B ve C bloklarda yer almaktadır. Blokların zemin katlarında 2 adet, normal katlarında ise 1'er adet olmak üzere 9'ar adet, toplamda 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait onaylı mimari projeye göre ve yerinde yapılan incelemelerde B ve C bloklarda toplamda 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplamda 10 kat bulunmaktadır.

Binalarda yer alan katların her biri özdeş büyüklükte olup kat brütleri 751,36 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. B ve C bloklardan her bir bloğun toplam inşaat alanı 7.513,60 m<sup>2</sup> olup yol kotu üstünde yer alan ve bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bölümlerin inşaat alanı ise 6.010,88 m<sup>2</sup> büyüklüktedir. Bloklarda yer alan katların ve bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:



Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )
B Blok	Zemin	1	Büro	375,68
	Zemin	2	Büro	375,68
	1	3	Büro	751,36
	2	4	Büro	751,36
	3	5	Büro	751,36
	4	6	Büro	751,36
	5	7	Büro	751,36
	6	8	Büro	751,36
	7	9	Büro	751,36

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )
C Blok	Zemin	1	Büro	375,68
	Zemin	2	Büro	375,68
	1	3	Büro	751,36
	2	4	Büro	751,36
	3	5	Büro	751,36
	4	6	Büro	751,36
	5	7	Büro	751,36
	6	8	Büro	751,36
	7	9	Büro	751,36

Binaların çekirdek bölgesinde 1 adet merdiven, 3 adet asansör, 2 adet WC bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlarda ihtiyaç dahilinde camerkanlarla ve alçıpanla bölmelendirilerek kullanılan ofis birimleri ve odalar yer almaktadır. Bağımsız bölümler içerisinde basit tadilatlar ile farklı türden bölmelendirmeler yapılabilmekte, tamamen açık ofis haline de dönüştürülebilmektedir.

Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmazlar betonarme olarak inşa edilmiştir. Blokların 2.bodrum katlarında depo, arşiv, kazan dairesi, kuyu, su deposu, mescitler ve tuvaletler bulunmaktadır. B blok 1.bodrum katında yemekhane, mutfak, mescit, santral, operasyon odası ve doktor odası bulunmaktadır. C blok bodrum katında ise binanın yan tarafında personel girişi bulunmaktadır. Arsanın sahip olduğu eğimli topografya sayesinde 1.bodrum katta bulunan giriş kısmı zemin seviyesindedir. Bu kısımda kartlı geçiş sistemi, danışma, güvenlik, konferans salonu ve operasyon odası bulunmaktadır.

B blok zemin katta, Ziraat Bankası Maslak Girişimci Şubesi ve b na giriş kısmı yer almaktadır. Zemin katın bir bölümü ile 1.katın bir bölümü banka şubesi olarak kullanılmaktadır. B bloğun geri kalan kısmı ile C bloğun tamamı ofis ve bürolardan oluşmaktadır. C blok 1.katı ile B blok zemin katı arasında bağlantıyı sağlayan bir tünel bulunmaktadır. C blok ana girişi makam girişi olarak kullanılmaktadır.

Onaylı mimari projesinden farklı fonksiyonel kullanıma sahip olan katlarda alansal büyüme söz konusu değildir. Katlar onaylı mimari projesinde açık ofis olarak planlanmış olup mevcut durumda ihtiyaç durumuna göre alçıpan veya camerkanlar ile bölmelendirilmiş olarak kullanılabilir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi tarihine göre 1986 yılında kullanıma açılan blokların değerlendirme tarihi itibarıyla yenilendiği ve blokların iç mekanlarında nitelikli malzeme ve işçilik kullanılmış olduğu gözlemlenmiştir. Binaların iç mekanı oldukça temiz ve bakımlıdır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binalara Eski Büyükdere Caddesi'nden giriş sağlanmaktadır.

#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	10 kat (2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	12.021,76 m <sup>2</sup>
Yaşı	34 (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin bölgesine göre)
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 Adet Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş



### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

<b>Kullanım Amacı</b>	Ofis, büro, B blok -1. bodrum kat ve zemin kat ticari banka şubesi (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	15.027,20 m <sup>2</sup> (Toplam kat örütü)
<b>Zemin</b>	Kısmen haliflex, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
<b>Duvar</b>	Boya
<b>Tavan</b>	Asma tavan
<b>Aydınlatma</b>	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma, asma tavan içinde floresan aydınlatma

### 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemeye göre taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza ilişkin; 26.12.1974 tarihli "Mimari Proje" ve 09.09.1986 tarih, 86/7-59 no.lu "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, kat mükiyetine geçmiş olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Yerinde yapılan incelemelerde B ve C bloklardan onaylı mimari projesine aykırı bir alansal büyüme tespit edilmemiştir. Açık ve kapalı ofislerin bulunduğu alanlar kullanım ihtiyaçlarına göre demonte edilebilir alüminyum ve alçı paneller ile bölünecek kullanılmaktadır. Yapılan uygulamalar basit tadilat ile geri dönüşür/ürlebilir niteliktedir.

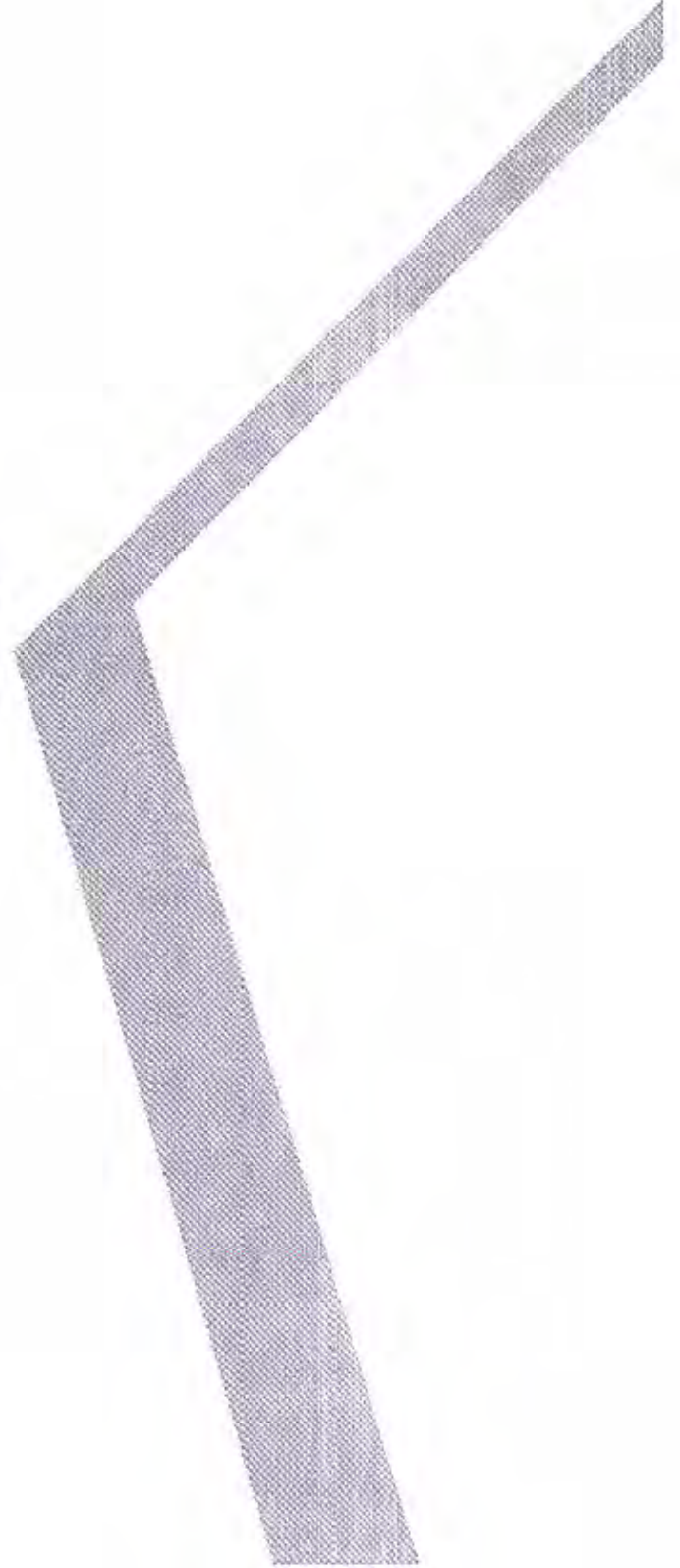
### 5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerde yer alan bağımsız bölümlerin mevcut durumdaki basit değişiklikleri geri dönüştürülebilir nitelikte olup alansal bazlı bir aykırılık söz konusu olmadığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.



## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**





## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### ➤ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazlar konum itibarı ile Masiak-Zincirlikuyu-Besiktas-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bloklar merkezi iş alanının en önemli akslarından olan Büyükdere Caddesi'ne cephelidir.
- Taşınmazlar halihazırda T.C. Ziraat Bankası A.Ş. mülkiyetinde ve kullanımındadır.
- Taşınmazlar onaylı mimari projesi ile uyumludur ve yasal süreçlerini tamamlamışlardır.
- Değerleme konusu taşınmazlar deniz manzarasına sahip olup 6. normal kattan sonra daha geniş deniz manzarası bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı B ve C bloklar temiz ve bakımlıdır.

#### ➤ ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar yapı ruhsatına göre 34 yıllıktır.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede gün içerisinde özel araçlar için otopark yoğunluğu yaşanabilmektedir.

#### ➤ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Ayazağa bölgesi, gelişme trendini sürdürmektedir.
- İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da, taşınmazların yer aldığı bölge, İstanbul A sınıfı ofis alanının kalbinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapıların bulunduğu bir bölgede yer almaktadır.

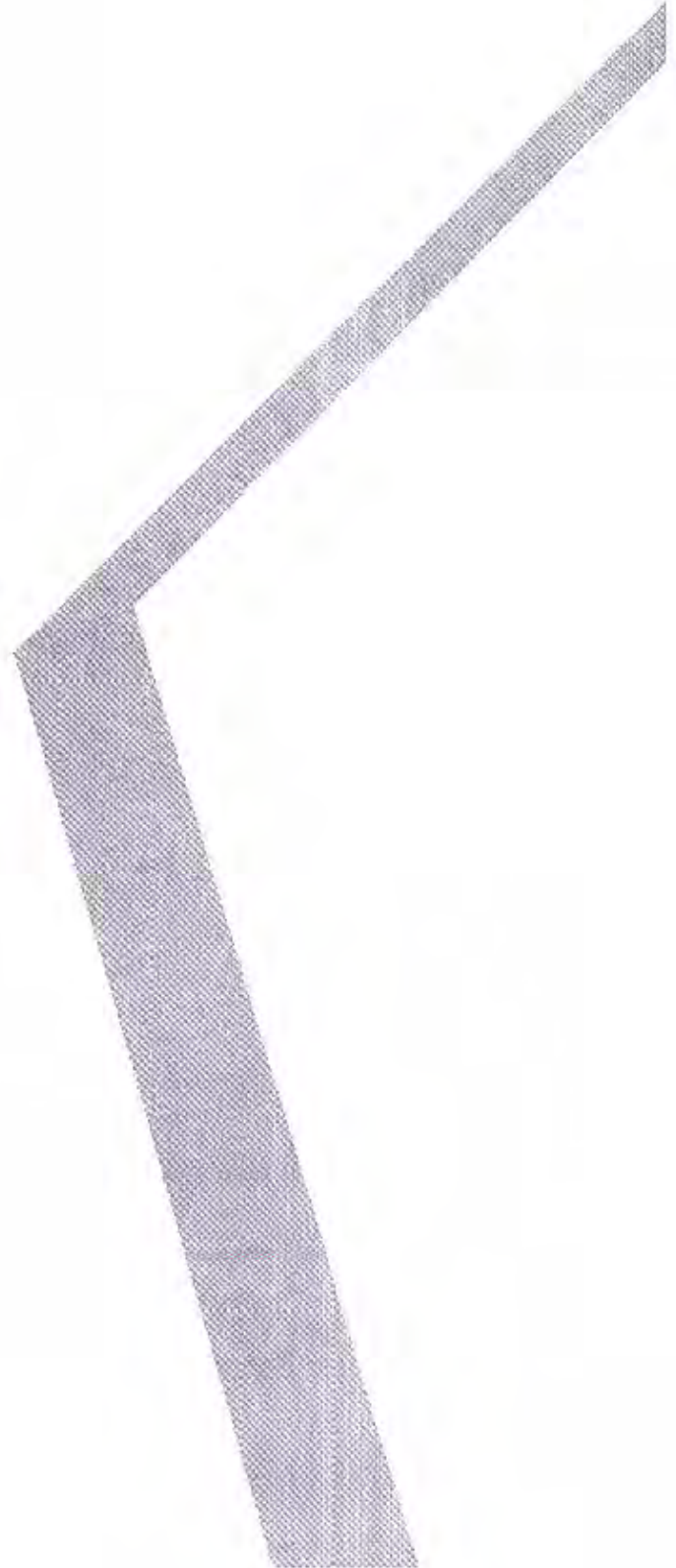
#### ➤ RİSKLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaşası, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Pandemi sonrasında, çalışma ortamı alışkanlıklarındaki muhtemel değişikliklerin ofis piyasasına yansıtılabilecek etkileri, ofis alanları için beirsizlik yaratmaktadır.



## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**





## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilme amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyat n, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıklar n cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

##### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekân kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaları beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.



## 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kaimaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkullerin "Büro" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.







No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL/ay)	Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Konu Taşınmaz Göre Değerlendirme
4	Kader Durmaz 0 (532) 460 44 56	Taşınmaz yakın konumlu	Ofis	Satılış/3 ay önce	450	5.800.000	12.889	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Güz 2000 Plaza'da konumlandır, * 20 yıllık bina'dır. * 6. katta konumlandır. * Değerleme konusu taşınmaz göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaz göre dezavantajlıdır.
5	Kader Durmaz 0 (532) 460 44 56	Taşınmaz yakın konumlu	Ofis	Satılık	450	5.700.000	12.667	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Güz 2000 Plaza'da konumlandır. * İnşaat kalitesi yüksektir. * 20 yıllık bina'dır. * 19.000 TL aylık ödemeli kiracı bulunmaktadır. * 4. katta konumlandır. * Değerleme konusu taşınmaz göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaz göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki ofislerin birim satış değerlerinin 12.250-14.250.-11/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Konu Taşınmaz Göre Değerlendirme
1	Kader Durmaz 0 (532) 460 44 56	Taşınmaz yakın konumlu	Ofis	Kiralık	700	45.000	64,29	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan Spring G12 Plaza'da konumlandır.</li> <li>* İnşaat kalitesi yüksektir.</li> <li>* 25 yıllık binadır.</li> <li>* 1/1 katta konumlandır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaz ile benzer büyüktedir.</li> <li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> <li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan Beybi G12 Plaza'da konumlandır.</li> <li>* İnşaat kalitesi yüksektir.</li> <li>* 24 yıllık binadır.</li> <li>* 25. katta konumlandır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük alanlıdır.</li> <li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
2	Kader Durmaz 0 (532) 460 44 56	Taşınmaz yakın konumlu	Ofis	Kiralık	400	25.000	62,50	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan G12 2000 Plaza'da konumlandır.</li> <li>* İnşaat kalitesi yüksektir.</li> <li>* 20 yıllık binadır.</li> <li>* 2. katta konumlandır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük alanlıdır.</li> <li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> </ul>
3	Kader Durmaz 0 (532) 460 44 56	Taşınmaz yakın konumlu	Ofis	Kiralık	450	20.000	44,44	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan G12 2000 Plaza'da konumlandır.</li> <li>* İnşaat kalitesi yüksektir.</li> <li>* 20 yıllık binadır.</li> <li>* 2. katta konumlandır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük alanlıdır.</li> <li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> </ul>



No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	Konu Tasınmazın Göre Değerlendirme
4	TeamWork Pro Real Estate Consulting Mürşel Yırı: D (554) 802 87 11	Faşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralanmış/2 ay önce	173	12.000	69,36	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Maslak 42 projesinde konumlandır. * İnsal kalitesi yüksektir. * 5 yıllık binaadır. * 11. katta konumlandır. * 2-1'lidir. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

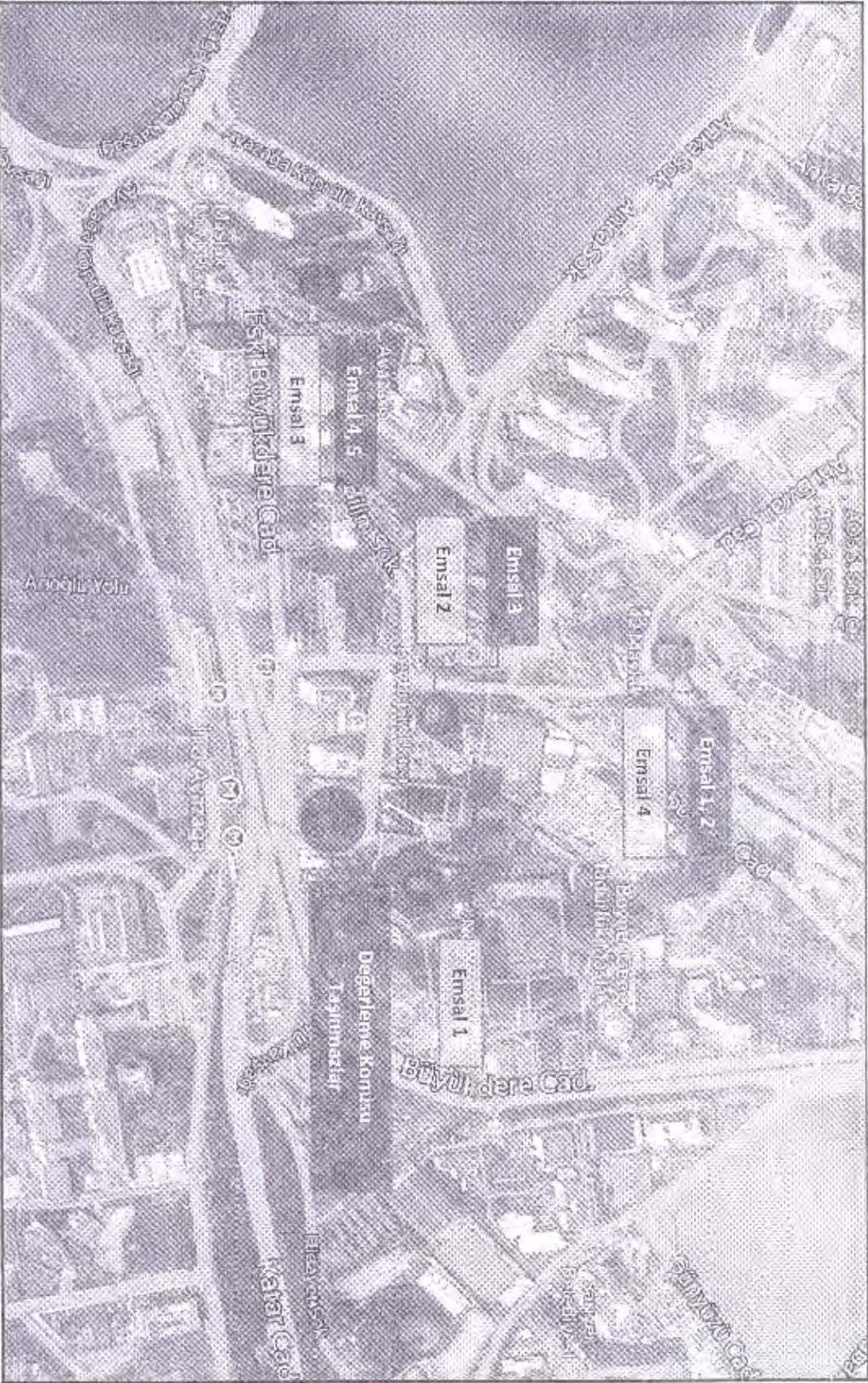
#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin aylık kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değışkenlik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki ofislerin aylık birim kira değerlerinin 55-60,-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



Etiler Sıyehi, 2020 sayılı Elektronik İmar Kanunu çerçevesinde 2. Etapta, İKİ İmaratın yerinde gerçekleştirilen düzenlemeler kapsamında hazırlanan Değerleme Komisyonundan rapor sonuçlarıdır.

Emsal Kroki:



\* Sıyehi ile gösterilenler satılık emsalleri, gri ile gösterilenler kiralık emsalleri temsili etmektedir.



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	16.176	15.029	15.000	12.889	12.667
	Pazarlık Payı	0%	-2%	-20%	0%	-7%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	5%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	20%	-4%	17%	17%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-12%	-12%	-2%	-10%	-9%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-9%	-4%	-3%	-2%	-2%
	Kullanım Alanı	-18%	-16%	-2%	-3%	-3%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)		13.103	12.961	12.844	12.499	12.153

\* Karşılaştırmalar B blok 4. Katta yer alan 6 no.lu bağımsız bölüme göre yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA					
Karşılaştırılan Etmenler					
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	64,3	62,5	44,4	69,4
	Pazarlık Payı	10%	7%	1%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	7%	14%	17%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-1%	-2%	3%	12%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-9%	-11%	13%	-7%
	Kullanım Alanı	-1%	-4%	-3%	-16%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)		56	56	55	59

\* Karşılaştırmalar B blok 4. Katta yer alan 6 no.lu bağımsız bölüme göre yapılmıştır.

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.



Bu belge 5070 sayılı Emlakın İmar Kanunu çerçevesinde hazırlanmış ve inşaatın yapı  
Bölge inşaatını düzenleyen belediye başkanının Başkanına Kuruluşundan sonraki tarihte sunulmuş.



**PİYAZAR YAKLAŞIK DEĞERİ (TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ)**

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No.	Nitelik	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
D Blok	Zemin	1	Büro	375,68	14.150	5.315.872
B Blok	Zemin	2	Büro	375,68	14.150	5.315.872
B Blok	1	3	Büro	751,36	12.300	9.241.728
B Blok	2	4	Büro	751,36	12.300	9.241.728
B Blok	3	5	Büro	751,36	12.450	9.354.432
B Blok	4	6	Büro	751,36	12.450	9.354.432
B Blok	5	7	Büro	751,36	12.550	9.429.568
B Blok	6	8	Büro	751,36	12.550	9.429.568
B Blok	7	9	Büro	751,36	12.550	9.429.568
C Blok	Zemin	1	Büro	375,68	14.150	5.315.872
C Blok	Zemin	2	Büro	375,68	14.150	5.315.872
C Blok	1	3	Büro	751,36	12.300	9.241.728
C Blok	2	4	Büro	751,36	12.300	9.241.728
C Blok	3	5	Büro	751,36	12.450	9.354.432
C Blok	4	6	Büro	751,36	12.450	9.354.432
C Blok	5	7	Büro	751,36	12.550	9.429.568
C Blok	6	8	Büro	751,36	12.550	9.429.568
C Blok	7	9	Büro	751,36	12.550	9.429.568
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>152.225.536</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>						<b>152.225.000</b>



## Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Maslak 42 Plaza' da, 9.katta yer alan 121 m<sup>2</sup> alanlı ofis, 2.000.000 T fiyat ile satılık olup 9.000 TL/ay kira geliri mevcuttur.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 9.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.000.000 = 0,054$$

- Maslak 42 Plaza' da, 11. katta konumlu 173 m<sup>2</sup> alanlı ofis 2 ay önce 12.000 TL/ay bedelle kiralanmış olup 2.600.000 TL bedelle satılıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 12.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.650.000 \text{ TL} = 0,055$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 48-57 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.







#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticari" amaçlı kullanımdır.

#### 7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
<b>İş Yeri Teslimlerinde</b>		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda **/**</b>		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

\*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1' dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.



## **BÖLÜM 8**

**GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ  
AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**



## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Değerleme konusu taşınmazların 26.12.1974 tarihli onaylı mimari projesi ve 09.09.1986 tarih 86/9/61 no.lu yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup kat mülkiyetine geçerek yasal gerekliliklerini yerine getirmişlerdir.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.



## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**



## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

#### 9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde yer alan 21.070.1978 tarih 7331 yevmiye no.lu İETT lehine kira ger'vi, parsel üzerinde otobüs durakları, otobüs cepleri, metro istasyonları gibi toplu taşıma kullanımları olması halinde, kullanımı kayıt altına almak adına kaydedilmekteyken günümüzde tapuya şerh edilme uygulamasına gidilmemektedir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde yer alan şerh 1978 tarihli olup taşınmazın değerini etkileyecek bir özelliği bulunmamaktadır.

#### 9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilirliği Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar, kat mülkiyeti tesis edilmiş "büro" nitelikli bağımsız bölümlerdir.

#### 9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilirliğine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	152.225.000	19.603.992
Gelir Yaklaşımı	143.660.000	18.500.965

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor



olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşım"; gayrimenkullerin "Büro" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirilmesinin doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	18.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	152.225.000.-TL	Yüzelliiki milyon iki yüz yirmibeş bin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	179.625.500.-TL	Yüzyetmişdokuz milyon altı yüz yirmibeş bin beş yüz.-TL
Pazar Değeri (USD)*	19.603.992.-USD	On dokuz milyon altı yüz üç bin dokuz yüz doksan iki.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	718.300.-TL	Yediyüzonsekizbinüç yüz.-TL
Pazar Kirası (USD)*	92.504.-USD	Doksaniki bin beş yüz dört.-USD

\*17.12.2020 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 7,7510 TL, 1 USD Satış: 7,7650 TL olarak kabul edilmiştir.

\*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden  
Buket ALTINEL

Doğuşcan İĞDIR  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293



## **BÖLÜM 10**

### **EKLER**